

# PETIT DEJEUNER

# ESG ET IMMOBILIER DE COMMERCE

---

**11 OCTOBRE 2023**



Fédération des  
**Acteurs du Commerce**  
dans les Territoires •



# Valoriser l'Extra-Financier

## Grille ESG Centres Commerciaux

11 octobre 2023

# L'AFREXIM

L'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière)  
regroupe 10 cabinets d'expertise français.



# Présentation Générale

## 1 15 critères (évalués à travers 22 indicateurs de performance)

11	Critères Environnementaux	85,3 % de la note finale
2	Critères Sociaux	9,8 %
2	Critères Gouvernance	4,9 %

## 2 Une note finale de A à F (où A correspond à un résultat $\geq 80\%$ et $F \leq 40\%$ )

Résultat	74%
Score	B
Indice de fiabilité	Moyen

## 3 Un indice de fiabilité



# Les points maximum par question

	Indicateur de performance	Performance	Points	Max	quote part	Base dénominateur	
E	<b>1. Taxonomie énergie primaire *</b>	Energie Primaire KwhEP/m <sup>2</sup> an m <sup>2</sup> des parties communes et privatives desservies par des installations communes	1 - Attente benchmark	NA	12	11,8%	0
	<b>2. Emissions GES *</b>	Emission KgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> an Scope 1 et 2, surface équivalente à surface énergie primaire	2 - 6 à 15	10	12	11,8%	12
	<b>3. Trajectoire carbone 2050</b>	Alignement avec trajectoire carbone CRREM/ACT/SBTi sur la base des émissions de l'année n-1	2 - Performance en retard de 10% à 20% avec un équivalent trajectoire +1,5°	2	8	7,8%	8
		Alignement au niveau actif ou portefeuille	2 - Au niveau du portefeuille détenu	0	4	3,9%	0
	<b>4. Règlements nationaux</b> Partie adaptée par pays	Décret tertiaire Energie Finale KwhEF/m <sup>2</sup> an *	5 - Sans objet / En attente des arrêtés	NA	12	11,8%	0
	<b>5. Energie renouvelable</b>	Production d'énergie renouvelable sur site	1 - Production d'énergie renouvelable (plus de 10% de la consommation par installations communes)	6	6	5,9%	6
	<b>6. Labels/Certifications in use</b>	HQE/BREEAM Partie1/LEED	1 - Oui, avec un niveau très fort	6	6	5,9%	6
		BREEAM Partie2	1 - Oui, avec un niveau très fort	4	4	3,9%	0
	<b>7. Collecte des données</b>	Existence d'un système de collecte automatisé des données énergétiques	2 - Non	0	2	2,0%	0
	<b>8. Risques climatiques</b> Voir Définitions dans Notice	Existence d'études d'exposition et de vulnérabilité à des risques à horizon 2050	1 - Existence d'une étude d'exposition aux risques climatiques ET d'une étude sur la vulnérabilité du bien	2	2	2,0%	2
		Nécessité et existence d'un plan de résilience	3 - Actif vulnérable mais aucun plan de résilience défini	0	2	2,0%	2
		Existence d'un label	2 - Non	0	1	1,0%	0
	<b>9. Biodiversité</b>	Existence d'un diagnostic et d'un plan d'action formalisé	1 - Existence d'un diagnostic et d'un plan formalisé	2	2	2,0%	2
		Nombre d'actions mises en œuvre parmi : gestion différenciée, ruches, haies paysagères, murs végétaux, toits végétaux, noues, hôtel à insecte, hôtel à oiseaux, jardins en pleine terre.	1 - Au moins 4 actions	2	2	2,0%	2
	<b>10. Ressources déchets</b>	% des déchets triés	2 - 25 à 50%	2	4	3,9%	4
% de déchets valorisés Valorisés: non envoyés en décharge		2 - 50 à 75%	3	4	3,9%	4	
<b>11. Gestion de l'eau</b>	Performance L/visiteur/an Consommation au sens EPRA (eaux privatives et incendie)	1 - Attente benchmark	NA	2	2,0%	0	
	L'actif collecte-t-il et réutilise-t-il, au moins partiellement, les eaux grises, les eaux usées ou les eaux de pluie ?	1 - Collecte et ré-utilisation pour les trois eaux	2	2	2,0%	2	
S	<b>12. Desserte</b>	Nombre de transports en commun accessibles < 500 m et fréquence < 15 mn aux heures de pointe	2 - 3 ou 4	4	6	5,9%	6
	<b>13. Mobilités</b>	Existence d'un local vélo et/ou bornes de recharge	1 - Local vélo et bornes de recharges voitures électriques	4	4	3,9%	4
G	<b>14. Relation bailleur preneur</b>	Annexes environnementales et échanges réguliers	2 - Existence partielle d'annexes environnementales (>25% des baux) et échanges réguliers	2	3	2,9%	3
	<b>15. Critères ESG dans la sélection des prestataires</b>	Principaux prestataires: Nettoyage, espaces verts, multitechnique, CVC, déchets	1 - Oui, pour 4 des principaux prestataires sur 5	2	2	2,0%	2

68% des points sur 8 indicateurs de performance, couvrant énergie, émissions GES, certifications, accessibilité, énergie, risque climatique  
= 8 aspects fondamentaux et récurrents des stratégies ESG propriétaires/occupants

A date, 3 indicateurs neutralisés (1. 4. 11.) en l'attente des benchmarks. Cependant, 2 confèrent des points bonus à l'actif (1. 4.)

	Indicateur de performance	Performance	Points
<b>1. Taxonomie énergie primaire *</b>	Energie Primaire KwhEP/m <sup>2</sup> an m <sup>2</sup> des parties communes et privatives desservies par des installations communes	1 - Attente benchmark	NA



Neutralisation en l'absence de benchmark pertinent (typologies de centres, représentativité suffisante)  
 Point bonus sur la base du benchmark OID  
 Rappel: m<sup>2</sup> des parties communes et privatives

	Indicateur de performance	Performance	Points
<b>4. Règlements nationaux</b> Partie adaptée par pays	Décret tertiaire Energie Finale KwhEF/m <sup>2</sup> an *	2 - Consommation dans fuseau +10/-10%	8



Création d'une version anglaise adaptée aux réglementations nationales.

<b>4. Local regulation regarding energy consumption</b>	Local regulation (FR: décret tertiaire, UK: MEES, Germany: GEG, etc)	2 - Aligned with local regulation expectations (within a -10%/+10% range around expectations, if measurable)	8
		1 - In advance with local regulation expectations (10% above expectations if measurable) 2 - Aligned with local regulation expectations (within a -10%/+10% range around expectations, if measurable) 3 - Below local regulation expectations (10% below expectations if measurable) 4 - Unknown 5 - Local regulation not measurable yet	

	Indicateur de performance	Performance	Points
<b>6. Labels/Certifications in use</b>	HQE/BREEAM Partie1/LEED	1 - Oui, avec un niveau très fort	6
	<i>BREEAM Partie2</i>	<i>1 - Oui, avec un niveau très fort</i>	4
<b>7. Collecte des données</b>	<i>Existence d'un système de collecte automatisé des données énergétiques</i>	<i>2 - Non</i>	0



Intégration de la version 6 du BREEAM et distinction de la partie 1 et 2

	Indicateur de performance	Performance	Points
<b>8. Risques climatiques</b> Voir Définitions dans Notice	Existence d'études d'exposition et de vulnérabilité à des risques à horizon 2050	1 - Existence d'une étude d'exposition aux risques climatiques ET d'une étude sur la vulnérabilité du bien	2
	Nécessité et existence d'un plan de résilience	3 - Actif vulnérable mais aucun plan de résilience défini	0



Beaucoup d'échanges. Difficulté à qualifier ce qu'est un risque fort, moyen faible.  
Questions reformulées pour moins de subjectivité.

	Indicateur de performance	Performance	Points
<b>11. Gestion de l'eau</b>	Performance L/visiteur/an Consommation au sens EPRA (eaux privatives et incendie)	1- Attente benchmark	NA
	L'actif collecte-t-il et réutilise-t-il, au moins partiellement, les eaux grises, les eaux usées ou les eaux de pluie ?	1 - Collecte et réu-utilisation pour les trois eaux	2



Attente d'un benchmark uniforme entre acteurs

	Indicateur de performance	Performance	Points
<b>15. Critères ESG dans la sélection des prestataires</b>	Principaux prestataires: Nettoyage, espaces verts, multitechnique, CVC, déchets	1 - Oui, pour 4 des principaux prestataires sur 5	2



Définition des prestataires



# Réalisation d'un test sur 20 centres

- 7 foncières dont 5 cotées:

ALTAREA	3
CARMILA	3
KLEPIERRE	4
MERCIALYS	1
NHOOD	5
URW	3
APSYS	1
<b>Total général</b>	<b>20</b>

- 20 centres commerciaux français, catégorisés comme suit:

Centres commerciaux régionaux (> 40 000 m <sup>2</sup> et/ou 80 magasins)	7
Grands centres commerciaux (> 20 000 m <sup>2</sup> et/ou 40 magasins)	9
Petits centres commerciaux (> 5 000 m <sup>2</sup> et/ou 20 magasins)	1
Centres commerciaux super régionaux (>80 000 m <sup>2</sup> et/ou 150 magasins)	3
<b>Total général</b>	<b>20</b>

# Analyse des résultats

- Des premiers résultats à regarder avec du recul: de nombreuses questions neutralisées réduisant la base de calcul. De plus, l'absence de benchmark pénalise pour le moment l'ensemble des indices de fiabilité des ratings.

Max	102
Base de calcul actif scoré	65
Résultat	39
Nombre de NC	1

- Le test faire ressortir les scores suivants:

Dépersonnalisation	Résultat	Score	Indice de fiabilité
CENTRE C. N°18	100%	A	Moyen
CENTRE C. N°19	92%	A	Moyen
CENTRE C. N°20	91%	A	Moyen
CENTRE C. N°7	88%	A	Moyen
CENTRE C. N°2	86%	A	Moyen
CENTRE C. N°3	85%	A	Moyen
CENTRE C. N°17	82%	A	Moyen
CENTRE C. N°4	80%	B	Moyen
CENTRE C. N°9	80%	B	Moyen
CENTRE C. N°10	80%	B	Moyen
CENTRE C. N°11	78%	B	Moyen
CENTRE C. N°1	74%	B	Moyen
CENTRE C. N°8	74%	B	Moyen
CENTRE C. N°14	72%	B	Moyen
CENTRE C. N°6	71%	B	Moyen
CENTRE C. N°12	70%	B	Moyen
CENTRE C. N°13	70%	B	Moyen
CENTRE C. N°5	68%	C	Moyen
CENTRE C. N°15	60%	D	Moyen
CENTRE C. N°16	51%	D	Moyen

- Les principaux indicateurs à la fois discriminants ou différenciants:

- Emissions de CO2 (12 points)
- Desserte par les transports en commun (6 points)
- % des déchets triés et valorisés (8 points)

Note actif vs émission en KG de CO2					
Emission KgCO2eq/m²an	A	B	C	D	Total général
1 - 0 à 5	6	5			11
2 - 6 à 15	1	2		1	4
3 - 16 à 30		3	1	1	5
<b>Total général</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>20</b>

Note vs desserte transports en commun					
Nombre de transports en commun accessible	A	B	C	D	Total général
1 - Plus de 5	3	4		1	8
2 - 3 ou 4	2	2			4
3 - 1 ou 2	2	4	1		7
4 - Aucun				1	1
<b>Total général</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>20</b>

# Les enjeux à venir



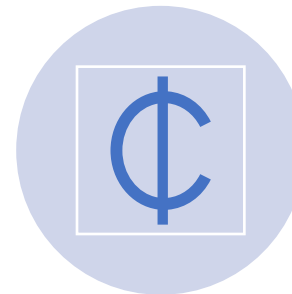
Création d'un benchmark pertinent et représentatif pour les ratios d'énergie primaire, finale et de CO<sup>2</sup>eq



A l'usage, challenger la pondération des critères énergie et carbone: qu'est ce qui importe le plus, la trajectoire ou la performance absolue ?



Utiliser la grille pour structurer les échanges propriétaires/experts sur l'ESG



Intégration des labels bas carbone

# Table ronde : La valeur verte dans l'immobilier de commerce existera-t-elle ?



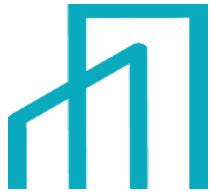
**Sabine Brunel**  
OID



**Bruno Kergrohen**  
Socotec Immobilier  
Durable



**Jean-Philippe**  
Carmarans  
AFREXIM



## DEFINITIONS GENERALES



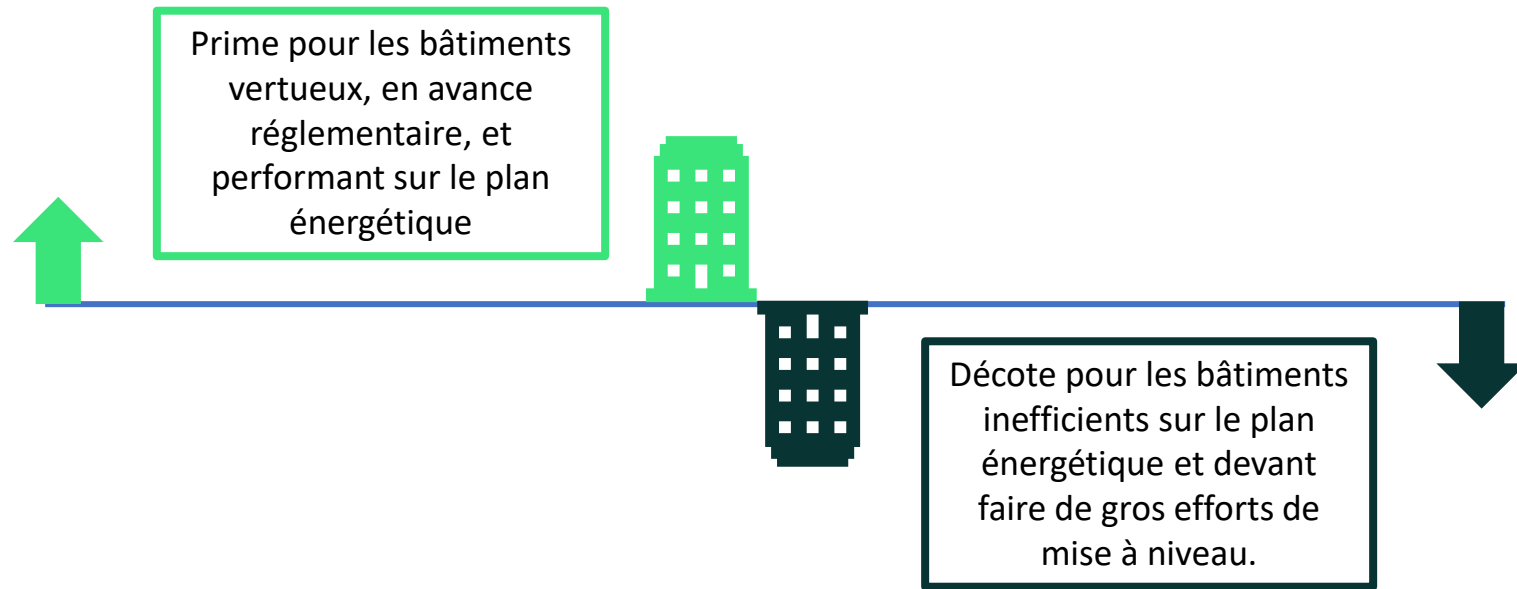
« **l'amélioration d'éléments de valorisation** d'un bien immobilier présentant des **caractéristiques environnementales et énergétiques performantes** comparé à un autre bien moins performant sur ce plan, mais comparable sur les autres aspects »

« valorisation du bien tenant compte des **caractéristiques techniques de qualité d'usage** de celui-ci, ainsi que sa capacité à **maintenir cette qualité d'usage face aux risques climatiques**, se distinguant ainsi d'autres biens.»



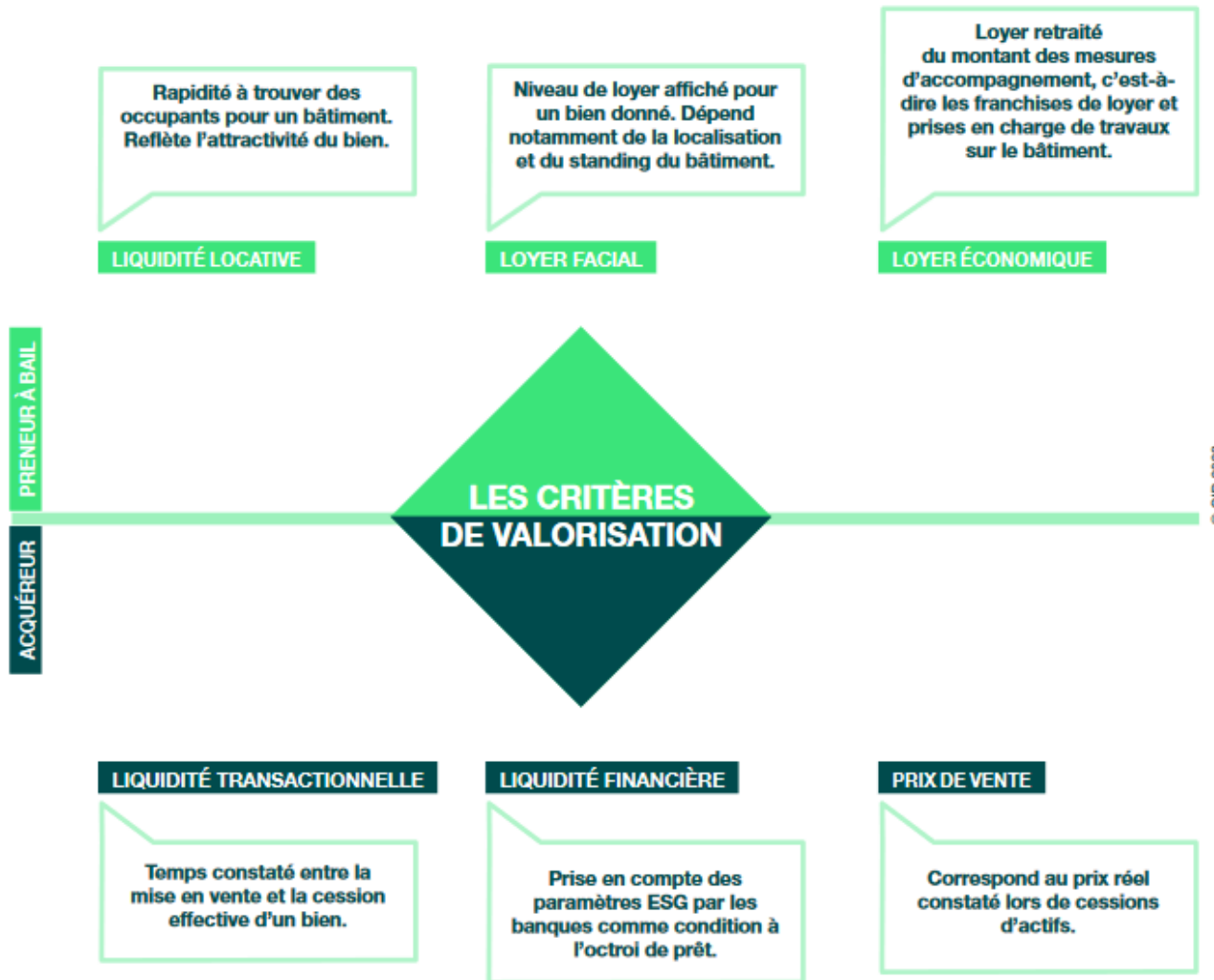


## PRIME VERTE, DECOTE BRUNE



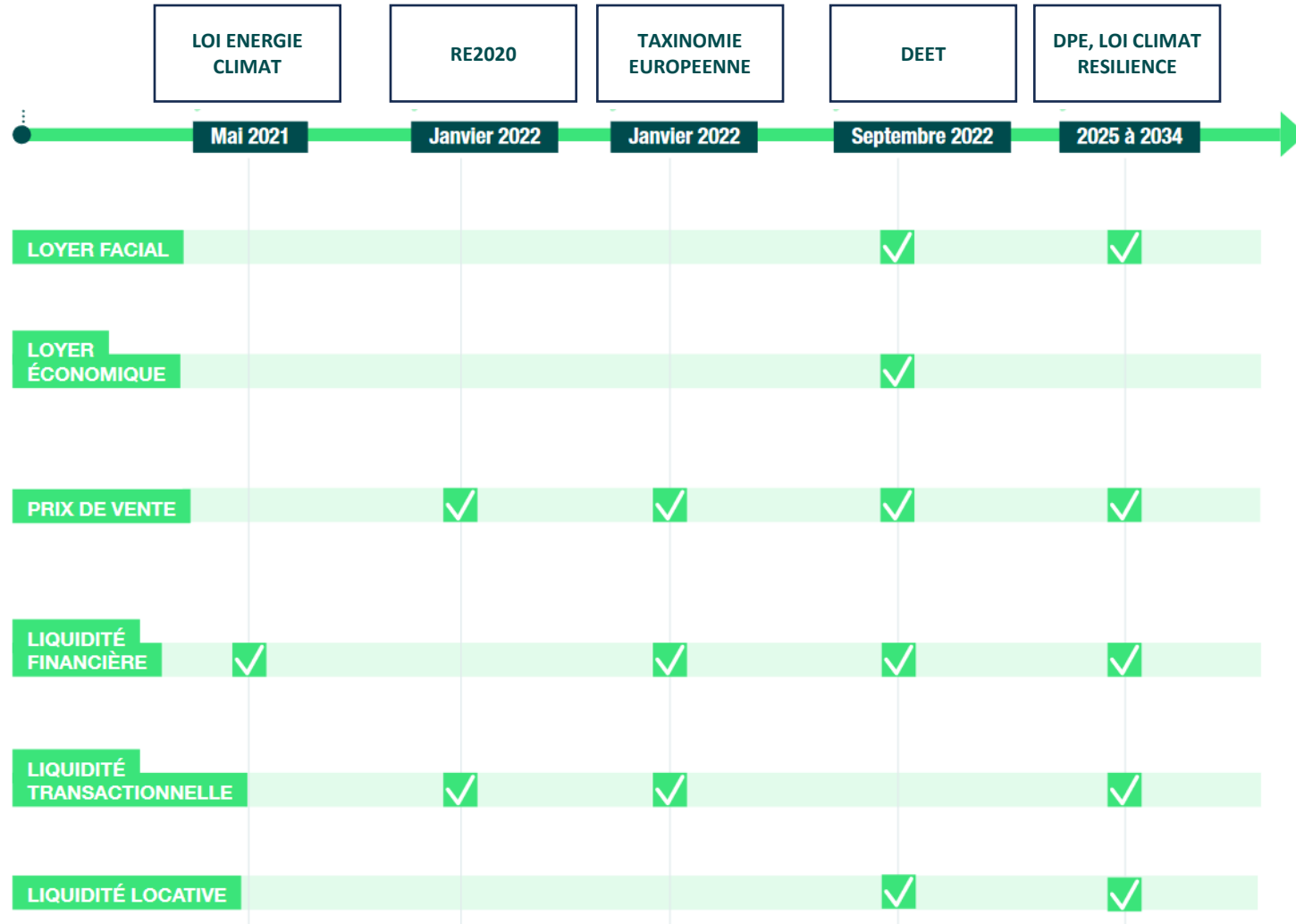


# LES DIMENSIONS DE LA VALEUR IMMOBILIERE





## IMPACT SUR LA VALEUR



# LIVRE BLANC SUR LA VALEUR VERTE

## VALEUR VERTE & PERFORMANCE DURABLE POUR L'IMMOBILIER

#1  
SEPTEMBRE 2020

### 3. VERS UNE VALEUR VERTE POUR LES ACTIFS CERTIFIÉS

La première étude sur la valeur verte a été faite par Eichholtz, Kok, Quigley (2009). Afin de comparer des immeubles certifiés Energy Star et LEED avec des immeubles de caractéristiques comparables non certifiés, elle étudie trois variables : le loyer, le taux d'occupation et le prix de revente. L'échantillon étudié porte, pendant la période 2004-2007, sur 694 immeubles loués certifiés comparés à 7 488 immeubles non certifiés et sur 199 immeubles certifiés revendus comparés à 1617 immeubles revendus non certifiés.

Le résultat de l'étude montre que les immeubles certifiés ont en moyenne :  
 > un loyer supérieur de 3 %,  
 > un revenu locatif (loyer multiplié par le taux d'occupation) supérieur de 6%,  
 > et un prix de revente supérieur de 16 %.

Dans une seconde recherche menée en 2010, Eichholtz, Kok, Quigley analysent l'évolution du différentiel entre immeubles certifiés et immeubles non certifiés comparables pendant la crise immobilière. Elle compare la situation en septembre 2007 et en octobre 2009. Dans leur échantillon, les loyers ont baissé en deux ans en moyenne de 5,4 %. Les immeubles certifiés résistent mieux et maintiennent un avantage vis-à-vis des immeubles non certifiés comparables, mais le différentiel diminue : il est de 1,2 % pour les loyers et de 2,4 % pour les revenus locatifs. Pour les prix de revente, le différentiel est en moyenne de 13 % en faveur des immeubles certifiés.

En France, le groupe de travail "Valeur verte" du Plan Bâtiment Grenelle diagnostique une rentabilité potentielle plus élevée et certains avantages d'un immeuble « vert » du fait d'une possibilité :  
 > d'un loyer plus élevé,  
 > de charges moins fortes,  
 > d'un prix de revente plus élevé,  
 > d'une « liquidité locative » plus élevée (commercialisation plus rapide, vacance plus faible),  
 > d'une « liquidité à la vente » plus élevée (vente plus rapide, travaux de remise à niveau plus faibles),  
 > d'un financement plus facile (risque moins élevé, travaux de remise à niveau moins importants)  
 > d'une productivité des salariés potentiellement plus élevée,  
 > de communication institutionnelle sur l'immobilier « vert ».

Le groupe insère sa réflexion dans la conjoncture actuelle et définit deux scénarios :  
 > si le cycle immobilier devient haussier, il y a une possibilité de prime (loyer, prix de revente) pour les immeubles « verts »,  
 > si le cycle immobilier ne repart pas à la hausse, il y a un risque élevé de décote des immeubles non « verts », les immeubles « verts » devenant la nouvelle référence du marché.

Ainsi, la valeur verte peut aussi se traduire par une diminution de la valeur des biens à faible performance énergétique, appelée la décote verte. Sur le long terme, la valeur verte, entendue comme gains sur les prix de vente entre un immeuble certifié et un immeuble non certifié, semble vouer à se réduire. Si la valeur verte additionnelle diminue, la décote augmente, en maintenant ou en augmentant la différence de valeur constatée sur le marché entre bâtiments verts et non verts.

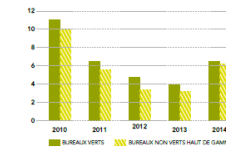
IPD a par ailleurs réalisé des études sur la valeur verte entre 2010 et 2016 sur les immeubles tertiaires. Les résultats de l'indicateur montrent que le rendement affiché des immeubles verts certifiés est au-dessus de celui des immeubles non verts de classe similaire :

> + 11,1 % en valeur vénale,  
 > + 4,2 % en loyer émis.

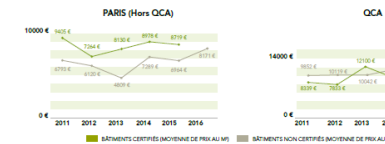
Cela montre l'importance des certifications environnementales comme outil d'investisseur et de facilitateur de commercialisation.

Si l'analyse se fait au niveau de Paris, cette valeur verte se traduit notamment dans les secteurs géographiques moins attractifs. La certification environnementale apporte une réelle plus-value par rapport au reste du marché.

Cependant, la valeur verte peine à se vérifier dans le Quartier Central des Affaires (QCA). Pour le QCA, la valeur liée à l'emplacement immobilier semble avoir un poids prépondérant dans la construction du prix par le marché.



ÉVOLUTION DES INDICATEURS IPD DE L'IMMOBILIER VERT EN FRANCE  
Indicateurs annuels IPD de l'immobilier vert en France 31 décembre 2014



ÉVOLUTION DU PRIX AU M² DES IMMEUBLES CERTIFIÉS ET NON CERTIFIÉS À PARIS (HORS QCA) ET DANS LE QCA

**Chiffres clés**

**+11,1%**  
on valeur vénale entre des immeubles verts et non verts en France  
Indicateurs annuels IPD de l'immobilier vert en France 31 décembre 2014

**+4,2%**  
on loyer émis entre des immeubles verts et non verts en France  
Indicateurs annuels IPD de l'immobilier vert en France 31 décembre 2014

**+25%**  
écart on valeur entre des immeubles verts et non verts à Paris (hors QCA)  
Édition 2018 du Baromètre de la Certification Environnementale de Green Solution